TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Bebauungsplan Nr. 52 -Haupt-/Andreasstraße-

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4: Gartenbaubetriebe,
Nr. 5: Tankstellen

nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

Nr. 6: Gartenbaubetriebe,
Nr. 7: Tankstellen,
Nr. 8: Vergnügungsstätten

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können bei eingeschossigen Anlagen Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen werden.

Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks des daruntergelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

3. Stellplätze und Garagen

Auf den Grundstücken, für die Gemeinschaftstiefgaragen festgesetzt sind, sind oberirdische Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage ist nur von der Hauptstraße aus über den festgesetzten Zufahrtbereich zulässig.

Im übrigen Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, soweit eine direkte Erschließung über eine Fahrstraße gegeben ist und sofern nicht öffentliche Parkplätze vorgelegen sind.

Soweit Garagen und Stellplätze in der seitlichen Abstandsfläche errichtet werden sollen, ist als Ausnahme eine Überschreitung bis zu 2,00 m sowohl vor, hinter und seitlich der Abstandsfläche des Gebäudes zulässig.

Vor jeder Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,50 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens 50% und im Mischgebiet (MI) mindestens 30% der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Auf jedem Baugrundstück sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen und jeweils drei Grundstücksgrenzen mit einer Hecke einzufassen.

Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

An der westlichen Seite der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- ist ein mindestens 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Zusätzlich sind in der Parkanlage drei Obstbäume zu pflanzen.

Der Spielplatz ist zur Planstraße hin mit einer Hecke einzufassen. Eine Öffnung von ca. 2 m Breite sowie notwendige Sichtdreiecke im Einmündungsbereich Andreasstraße sind freizuhalten.

Die Stellplätze in der öffentlichen Parkfläche sind mit Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Betonsteinen zu befestigen. In der Parkfläche sind zusätzlich zwei Bäume zu pflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und zu schützen.

4.1 Pflanzenarten und -qualitäten

Folgende Pflanzenarten und -qualitäten sind für die einzelnen Biotoptypen zu verwenden:

a) Der Gehölzstreifen (5 m breit) ist mit Pflanzen aus der nachfolgenden Liste zu bepflanzen:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Amelanchier	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buxbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutharriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes sang. 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa canina	Heckenrose, Hundsrose
Strauchrosen	Rosen-Arten
Syringa vulgaris	Flieder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Wasserschneeball

b) Obsthochstämme

Kultursorten

c) Heckenpflanzen

Carpinus betulus (Hainbuche) oder
Crataegus monogyna (Weißdorn)

Es müssen folgende Mindestqualitäten verwendet werden:

Wildgehölze:

2xv, o.B., 100/150 cm bzw. 2xv, m.B., 80/100 cm

Heckenpflanzen:

2xv, o.B., 125/150 cm, 4 Stck./lfdm

Obstbäume:

Hochstämme, 3xv m.B. 12/14 cm StU

Straßenbäume im Parkplatzbereich:

Carpinus betulus "Fastigiata'
Sol. 4xv, m.DB. 16/18 cm StU

Örtliche Gestaltungsvorschriften der Stadt Baesweiler für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 - Haupt-/Andreasstraße -, Stadtteil Setterich vom 26.04.1995

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1994 S. 666/SGV NW 2023) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419/532) hat der Rat der Stadt Baesweiler in der Sitzung am 25.04.1995 folgende Satzung beschlossen.

Geltungsbereich:

Die Vorschriften dieser Satzung gelten innerhalb der Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 52 - Haupt-/Andreasstraße - im Stadtteil Setterich.

§ 1
Fassadengestaltung

1.1 Die Verwendung von Faserzement, Blech, Fliesen und Mosaik aus keramischem Material sowie von Verkleidungen als Mauerwerksimitation ist nicht zulässig.

1.2 Aneinandergrenzende Gebäude sind in Material und Farbe anzugleichen.

§ 2
Dachform

2.1 Geneigte Dächer sind zwingend vorgeschrieben; die Dachneigung beträgt 20° - 45°.

2.2 Für untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 10 m² Grundfläche sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig.

Für Garagen und untergeordnete bauliche Anlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind Flachdächer allgemein zulässig.

2.3 Aneinandergrenzende Gebäude haben sich in Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung anzugleichen.

§ 3
Drempel

Drempel sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind Drempel zulässig

- bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden innerhalb des 2. Vollgeschosses.

Gemessen wird die Drempelhöhe in Verlängerung der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes des darunter gelegenen Geschosses zwischen Oberkante fertiggestellter Geschoßdecke und Oberkante Dachhaut.

§ 4
Dachausbauten

Die Ausbildung von Dachausbauten als Dachgauben ist unter den nachstehenden Bedingungen zulässig:

Dachausbauten sind in gleicher Art und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Die Dachneigung ist der des Hauptdaches anzugleichen. Der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

Ziergiebel sind zulässig; die Breite darf 1/3 der Firstlänge des Hauptdaches nicht überschreiten; der First muß unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen.

§ 5
Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen

Als Abgrenzung der jeweiligen Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ortsübliche Hecken und Holz- bzw. Maschendrahtzäune bis zu einer Gesamthöhe von 1,50 m zugelassen.

Einfriedigungen aus Mauerwerk sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

§ 6
Ausnahmen

Ausnahmen von diesen örtlichen Gestaltungsvorschriften sind zulässig, soweit zumindest gleichwertige gestalterische Lösungen durchgeführt werden.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündigung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,

c) der Stadtdirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

52499 Baesweiler, den 26.04.1995

Plum
(Plum)
Bürgermeister